

別紙添付③

2006年11月29日

東映会館跡地開発についてのご提案

三菱地所株式会社
不動産活用推進部・資産開発事業部

1. 開発について

SPCを活用した賃貸オフィスビルの開発

- ・ 御社と三菱地所が共同でSPCにエクイティ出資(総事業費100億円の約30%)
- ・ 残りの約70億円を金融機関よりローンで調達

三菱地所と共同で事業をしていただくメリット

- ・ 三菱地所のクレジットを利用して、金融機関から低金利での資金調達が可能です。
- ・ 三菱地所の経験、ノウハウを活用しSPC組成その他スキーム構築をスムーズに行います。
- ・ 定期借地権設定による開発型証券化を用いた開発手法では三菱地所は他社に先駆けており、そのノウハウを活用して安心して事業に取り組んでいただけると自負しております。

2. リーシングについて

三菱地所が責任を持ってテナントリーシングを担当

三菱地所と共同で事業をしていただくメリット

- ・ 大阪中心部での三菱地所グループのリーシング力を結集。
- ・ 三菱地所のブランド力を活用していただけます。
(大阪中心部での主な三菱地所リーシング案件)
梅田新道ビル
新藤田ビル(堂島2丁目)
大阪駅北ヤード開発
フコク生命ビル建替え
新光証券跡地ビル建替え(北浜2丁目)

3. 物件竣工後の管理について

三菱地所グループが事業全体をサポート

- ・ 三菱地所グループが責任を持って建物の運営管理(PM)を担当
- ・ SPCのAM(アセットマネジメント)業務は三菱地所が担当

三菱地所と共同で事業をしていただくメリット

- ・ ビル管理業務では定評のある三菱地所グループの管理ノウハウを発揮します。

4. 定期借地権の設定について

貴社とSPCとの定期借地権設定については以下のとおりとします

- ・ 借地料支払の優先順位はSPCのエクイティ配当、ローン返済、管理業務費負担よりも高順位に設定
- ・ 消費者物価指数等と連動させて、地代改定

三菱地所と共同で事業をしていただくメリット

- ・ 三菱地所のブランド力を生かしたリーシングを行うことで、事業の長期安定化をはかります。
- ・ 建物の適正管理を行うことで修繕費用の削減、設備等の長寿命化に務め、長期的に管理コストの低減に努めます。